

# TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

All'ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione

Incarico di stima concernente il procedimento civile

## INTEGRAZIONE e CORREZIONE

Es. Imm.295/2017 riunita alla n. 800/2017

**Tra**

[REDACTED]

in persona del suo legale rappresentante pro tempore, con sede a [REDACTED]

**Contro**

[REDACTED]

### PREMESSA

Con decreto di nomina depositato il 25 settembre 2017 l'ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Brescia, Dott. Raffaele Del Porto, nominava il sottoscritto, ing. Antonino Librino, domiciliato in Brescia via Colle di Cadibona n. 13, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 1400 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale, esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento emarginato in epigrafe.



In data 26 settembre 2017 il sottoscritto, accettato l'incarico conferitogli, prestava il giuramento di rito.

Il sottoscritto, procedeva alla stima degli immobili relativi al fascicolo dell'es. imm. 295/2017 e di questi effettuava regolare perizia depositandola in data 16/01/2018, tralasciando involontariamente il fascicolo dell'es. imm.800/2017

Il C.T.U. chiedeva pertanto che gli fosse concessa proroga dei termini per la presentazione dell'elaborato peritale integrativo per ulteriori 30gg.

In data 18 gennaio 2018 l'ill.mo sig. Giudice dell'esecuzione concedeva la proroga richiesta di gg.30.

Visti i quesiti ai punti A-B-C-D-E-F-G di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto), il CTU provvede, in risposta, alla redazione della relazione di stima.

## **PUNTO A**

### **VERIFICA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART.567**

#### **Verificati:**

- Atto di pignoramento immobiliare del 20 gennaio 2017 avv. [REDACTED]
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (art.567 secondo comma C.p.c.) del 04 aprile 2017 Notaio [REDACTED]
- Istanza di vendita immobiliare ex art. (art.567 secondo comma C.p.c.) del 10 marzo 2017 avv. [REDACTED]
- Nota di trascrizione del 16 marzo 2017 Agenzia delle Entrate
- Ricorso per intervento nell'espropriazione del 09 maggio 2017 avv.ti [REDACTED]
- Atto di pignoramento immobiliare del 06 luglio 2017 avv. [REDACTED]
- Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del 29 agosto 2017 Notaio [REDACTED]
- Atto di intervento del 5 settembre 2017 avv. [REDACTED]
- Ricorso per intervento nell'espropriazione del 25 settembre 2017 avv. [REDACTED]
- Istanza di vendita del 09 agosto 2017 avv. [REDACTED]
- Relazione notarile Notaio [REDACTED] del 29 agosto 2017
- Ricorso per intervento nell'espropriazione del 28 dicembre 2017 avv. [REDACTED]
- Ispezione Ipotecaria [REDACTED]
- Ispezione Ipotecaria [REDACTED]
- Ispezione Ipotecaria [REDACTED]
- Ispezione Ipotecaria [REDACTED]



- Ispezione Ipotecaria [REDACTED]

**PUNTO B**

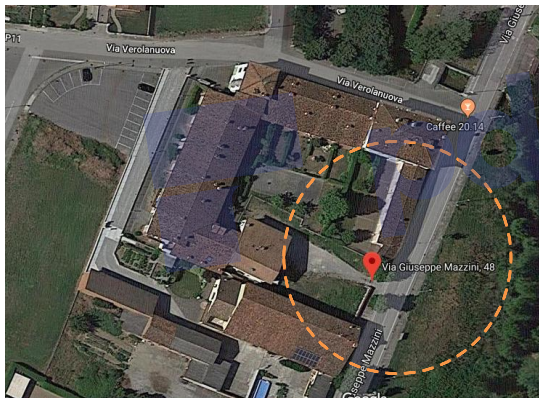
**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI**

**BASSANO BRESCIANO**

**Localizzazione**

Provincia: Brescia  
 Comune: Bassano Bresciano  
 Via: Mazzini  
 Civico: n.48  
 Piani: Piano Terra  
 Piano Primo

Mappa geografica Da Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

**Tipologia immobiliare del fabbricato:**

**Tipologia edilizia del fabbricato:**

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Destinazione d'uso residenziale

Corpo di fabbrica a tre piani fuori terra

Abitazioni di tipo civile (A/2)

Autorimesse (C/6)

Utilità comuni

Costruzione in pietra.

**Dati Catastali**

[REDACTED]

Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m <sup>2</sup>	Superficie catastale	Rendita
NCT	4	291	3	A/2	4	3,5	Totale 82 m <sup>2</sup>	207,87



NCT	4	290	9	A/2	4	7	Totale 201 m <sup>2</sup>	415,75
NCT	4	291	4	C/6	3		Totale 17 m <sup>2</sup>	23,14
NCT	4	291	7	C/6	3		Totale 20 m <sup>2</sup>	34,71

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Categoria	Classe	Vani/m <sup>2</sup>	Superficie catastale	Rendita
NCT	4	207	TERRENO			3 are 50 centiare	
NCT	4	208	TERRENO			2 are 50 centiare	

■ **Confini catastali SUB 3**

A Nord: - Cortile comune; Scala  
 A Est: - D.S.I.; via Mazzini  
 A Sud: - via Mazzini; Passo Carraio  
 A Ovest: - Cortile Comune; Passo Carraio

■ **Confini catastali SUB 9**

A Nord: - via Verolanuova  
 A Est: - via Mazzini  
 A Sud: - Portico comune; D.S.I.  
 A Ovest: - Altra proprietà

■ **Confini catastali SUB 4**

A Nord: - Portico comune  
 A Est: - via Mazzini  
 A Sud: - Altra proprietà  
 A Ovest: - Cortile comune;

■ **Confini catastali SUB 7**

A Nord: - Cortile comune; D.S.I.  
 A Est: - D.S.I.; Via Mazzini  
 A Sud: - Altra proprietà; Via Mazzini  
 A Ovest: - Cortile comune; D.S.I.

■ **Confini catastali PARTICELLA 207**

A Nord: - Altra proprietà 627;  
 A Est: - Altra proprietà 727;  
 A Sud: - Roggia della Bassana;  
 A Ovest: - Particella 208;

■ **Confini catastali PARTICELLA 208**

A Nord: - Altra proprietà 627;  
 A Est: - Particella 207;  
 A Sud: - Roggia della Bassana;  
 A Ovest: - via Verolanuova;



## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'immobile oggetto di stima (sub. 3) è situato in via Mazzini a Bassano Bresciano; fa parte di un complesso edilizio, denominato "Villa Padronale Cascina Colombera", che si sviluppa su tre piani fuori terra. L'appartamento in questione è situato al piano primo e comprende salotto con angolo cottura, due camere e un bagno; ha ingresso esclusivo su via Mazzini.

L'immobile oggetto di stima (sub. 9) è situato in via Mazzini; fa parte di un complesso edilizio, denominato "Villa Padronale Cascina Colombera", che si sviluppa su tre piani fuori terra. L'appartamento in questione è situato al piano terra e comprende salotto, sala da pranzo, cucina, due camere, due bagni, una lavanderia, due disimpegni, portico e giardino esclusivo.

I due appartamenti presentano un portico e un passaggio carraio comune.

Alle autorimesse (sub. 4 e sub. 7) si accede dal cortile comune. L'autorimessa, identificata dal subalterno 7, è annessa ad una cantina e al sottoscala del complesso. È collegata inoltre all'uscita su via Mazzini.

### **Consistenza**

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: Conforme.

## VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

██████████

Piena proprietà.

## PUNTO C

### STATO DI POSSESSO

Libero.



**PUNTO D****ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Nessun Vincolo
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Nessun Vincolo
Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

**PUNTO E****REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

È presente la certificazione energetica valida fino al 26/02/2021 del subalterno 3, con classe energetica G (181,87 kWh/m<sup>2</sup>a).

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Tipo di pratica	N.	Data di rilascio	Natura
Concessione Edilizia Gratuita(mappale 290)	1125 registro costruzioni 15	22 aprile 1997	Consolidamento strutturale
Concessione Edilizia Con contributo. (mappale 291)	4201 registro costruzioni 33	16 dicembre 1997	Consolidamento strutturale
D.I.A. (mappale 291)		27 settembre 2001	Divisori interni
D.I.A. (mappale 290)		06 novembre 2002	Ristrutturazione

**PUNTO F****FORMAZIONE DEI LOTTI**

È possibile vendere singolarmente sia gli appartamenti che i posti auto.

**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile, come già citato, di tipo residenziale è stato ristrutturato nel 2001 – 2002.

Lo stato all'interno degli immobili si differenzia in quanto il SUB 3 è buono e non presenta problematiche di rilievo, mentre il SUB 7 accusa notevoli infiltrazioni d'acqua su tutto il perimetro dell'abitazione fino all'altezza di un metro circa.



Gli impianti elettrici sono buoni e a norma di legge.

Il valore di mercato<sup>1</sup> per un immobile (A/2) con vetustà fino a 40 anni si colloca tra un minimo di € 600,00 ed un massimo € 950,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili ristrutturati da 17 anni e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrarrà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.

████████████████████  
Piena proprietà 1/1

#### **Foglio 4 Particella 291 Subalterno 3**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Appartamento 3	Primo	m <sup>2</sup> 84,00	100%	m <sup>2</sup> 84,00	900,00	75.600,00
Portico comune	Terra	m <sup>2</sup> 42,00/8	33%	m <sup>2</sup> 1,73	900,00	1.557,00
Cortile comune	Terra	m <sup>2</sup> 322,75/16	20%	m <sup>2</sup> 4,15	900,00	4.275,00
Passo carraio	Terra	m <sup>2</sup> 11,00/16	20%	m <sup>2</sup> 0,13	900,00	117,00
Totale						81.549,00

Valore di mercato € 81.549,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 69.316,65 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 69.000,00

#### **Foglio 4 Particella 290 Subalterno 9**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Appartamento 9	Terra	m <sup>2</sup> 181,00	100%	m <sup>2</sup> 181,00	800,00	144.800,00
Portico esclusivo	Terra	m <sup>2</sup> 46,60	33%	m <sup>2</sup> 15,37	800,00	12.296,00
Giardino esclusivo	Terra	m <sup>2</sup> 79,00	10%	m <sup>2</sup> 7,90	800,00	6.320,00

<sup>1</sup> I dati relativi al valore di mercato sono stati forniti dal geom. Marco Manni, agente accreditato dalla Borsa Immobiliare di Brescia



Portico comune	Terra	m <sup>2</sup> 42,00/8	33%	m <sup>2</sup> 1,73	800,00	1.384,00
Cortile comune	Terra	m <sup>2</sup> 322,75/16	20%	m <sup>2</sup> 4,15	800,00	3.320,00
Passo carraio	Terra	m <sup>2</sup> 11,00/16	20%	m <sup>2</sup> 0,13	800,00	104,00
Totale						168.224,00

Valore di mercato € 168.224,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 142.990,40 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 143.000,00

#### **Foglio 4 Particella 291 Subalterno 4**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/ m <sup>2</sup>	€
Autorimessa 4	Terra	m <sup>2</sup> 17,00	60%	m <sup>2</sup> 10,2	900,00	9.180,00
Passo carraio	Terra	m <sup>2</sup> 11,00/16	20%	m <sup>2</sup> 0,13	900,00	117,00
Cortile comune	Terra	m <sup>2</sup> 322,75/16	20%	m <sup>2</sup> 4,15	900,00	4.275,00
Totale						13.572,00

Valore di mercato € 13.572,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 11.536,20 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 11.000,00

#### **Foglio 4 Particella 291 Subalterno 7**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/ m <sup>2</sup>	€
Autorimessa 4	Terra	m <sup>2</sup> 21,00	60%	m <sup>2</sup> 12,6	900,00	11.340,00
Passo carraio	Terra	m <sup>2</sup> 11,00/16	20%	m <sup>2</sup> 0,13	900,00	117,00
Cortile comune	Terra	m <sup>2</sup> 322,75/16	20%	m <sup>2</sup> 4,15	900,00	4.275,00
Totale						15.732,00

Valore di mercato € 15.732,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 13.372,2 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 13.000,00





**TERRENI REGIONE AGRARIA 13A**  
**Seminativo**

Foglio	Particella	Qualità	Valore Terreni (€/ha)	Superficie				Valore di mercato
				ha	are	ca	m <sup>2</sup>	€
4	207	Seminativo	77.000	-	3	50	350	2.450,00
4	208	Seminativo	77.000		2	50	250	1.925,00

**Particella 207**

Valore di mercato € 2450,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 2.082,5 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 2.000

**Particella 208**

Valore di mercato € 1.925,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 1.636,25 (Valore di realizzo)

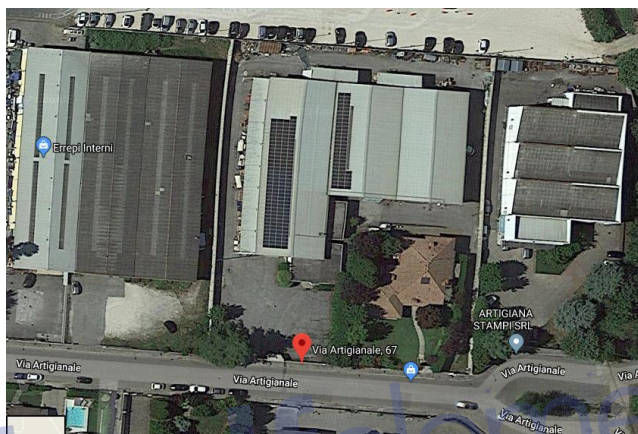
Valore di realizzo arrotondato € 1.600,00



**MANERBIO****Localizzazione**

Provincia: Brescia  
 Comune: Manerbio  
 Via: Artigianale  
 Civico: n.69  
 Piani: Terra

Mappa geografica Da Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Capannone artigianale

**Tipologia immobiliare del fabbricato:**

Struttura prefabbricato

**Tipologia edilizia del fabbricato:**

Capannone industriale (C/2)

Uffici (D/7)

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Tre corpi di fabbrica

**Dati Catastali**

Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m <sup>2</sup>	Superficie catastale	Rendita
NCT	17	336	7	C/2	3	502 m <sup>2</sup>	Totale 525 m <sup>2</sup>	1296,30
NCT	17	336	8	C/2	3	510 m <sup>2</sup>	Totale 530 m <sup>2</sup>	1316,96
NCT	17	336	6	D/7	-		-	5276,00

■ **Confini catastali SUB 7**

A Nord: - Cortile comune  
 A Est: - sub. 8 stessa proprietà  
 A Sud: - Cortile comune  
 A Ovest: - sub. 6 stessa proprietà



■ **Confini catastali SUB 8**

A Nord: - Cortile comune  
A Est: - Cortile comune  
A Sud: - Cortile comune  
A Ovest: - sub. 7 stessa proprietà

■ **Confini catastali SUB 6**

A Nord: - Cortile comune  
A Est: - sub. 7 stessa proprietà  
A Sud: - Cortile comune  
A Ovest: - Cortile comune

**DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

I fabbricati oggetto di stima (sub. 6, 7, 8) sono situati in via Artigianale n.69 a Manerbio, nella zona artigianale.

La struttura prefabbricata si presenta distinta in tre capannoni. Il primo, identificato dal subalterno 6, comprende un edificio adibito ad uffici, sala riunioni e archivio. Nello stesso è presente un piano interrato adibito a cantina; nel secondo, identificato dal subalterno 7, è presente un bagno e la rimessa macchinari edili; nel terzo, identificato dal subalterno 8, sono presenti tre bagni con spogliatoio, un ufficio e la rimessa macchinari.

**Consistenza**

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: conforme.

**VERIFICA DELLA TITOLARITÀ**

██████████  
Piena proprietà.



**PUNTO C****STATO DI POSSESSO**

Libero.

**PUNTO D****ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami                      Nessun Vincolo

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici          Nessun Vincolo

Pendenze tributi comunali                                      Nessuno

Pendenze società energetica                                 Nessuno

**PUNTO E****REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Tipo di pratica	N.	Data di presentazione	Data di rilascio	Natura
Concessione Edilizia	236		22 luglio 1977	Costruzione capannone artigianale
Concessione Edilizia	152		09 marzo 1995	Variante
D.I.A.		12 novembre 2007		Ampliamento uffici esistenti

**PUNTO F****FORMAZIONE DEI LOTTI**

È possibile vendere singolarmente i tre capannoni.

**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

I fabbricati, di tipo industriale, sono stati realizzati nel 1977 e sono all'interno di un'area recintata in cui sono presenti altri capannoni.

Lo stato all'interno dei fabbricati è buono e gli impianti elettrici sono a norma di legge.



Il valore di mercato per un fabbricato (C/2) con vetustà oltre a 40 anni si colloca tra un minimo di € 450,00 ed un massimo € 650,00 al m<sup>2</sup>.

Il valore di mercato per un fabbricato (D/7) con vetustà oltre a 40 anni si colloca tra un minimo di € 800,00 ed un massimo € 1000,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrarrà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.



Piena proprietà 1/1

### Foglio 17 Particella 336 Subalterno 7

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Capannone	7 Terra	m <sup>2</sup> 525,00	100%	m <sup>2</sup> 525,00	500,00	262.500,00
Totale						262.500,00

Valore di mercato € 262.500,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 223.125,00 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 223.000,00

### Foglio 17 Particella 336 Subalterno 8

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Capannone	8 Terra	m <sup>2</sup> 535,04	100%	m <sup>2</sup> 535,04	500,00	267.520,00
Totale						267.520,00

Valore di mercato € 267.520,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 227.392,00 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 227.000,00



**Foglio 17 Particella 336 Subalterno 6**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/ m <sup>2</sup>	€
Capannone	6 Terra	m <sup>2</sup> 757,00	100%	m <sup>2</sup> 757,00	800,00	605.600,00
Uffici	6 Terra	m <sup>2</sup> 245,00	100%	m <sup>2</sup> 245,00	800,00	196.000,00
Cantina	6 Interrato	m <sup>2</sup> 104,00	25%	m <sup>2</sup> 26,00	800,00	20.800,00
Totale						822.400,00

Valore di mercato € 822.400,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 699.040,00 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 699.000,00

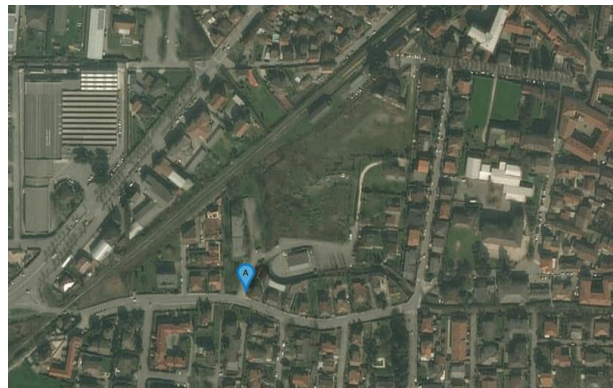
 pdfelement



**MANERBIO****Localizzazione**

Provincia: Brescia  
 Comune: Manerbio  
 Via: via Palestro  
 Civico: n.70

Mappa geografica Da Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Appartamento  
**Tipologia immobiliare del fabbricato:** C.A.  
**Tipologia edilizia del fabbricato:** Residenziale (A/2)  
**Caratteristiche generali dell'immobile:** Appartamento

**Dati Catastali**

Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m <sup>2</sup>	Superficie catastale	Rendita
NCT	17	388	14	A/2	3	3	Totale 46 m <sup>2</sup>	145,64
NCT	17	388	23	C/6	3	15 m <sup>2</sup>	Totale 15 m <sup>2</sup>	37,96

- **Confini catastali SUB 14**

A Nord: - Proprietà ditta intestata;  
 A Est: - Scala; Proprietà ditta intestata;  
 A Sud: - Proprietà ditta intestata;  
 A Ovest: - Cortile Comune;

- **Confini catastali SUB 23**

A Nord: - Altra proprietà;  
 A Est: - Cortile comune;  
 A Sud: - Proprietà ditta intestata;  
 A Ovest: - Cortile comune;



## DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

L'appartamento oggetto di stima, identificato con il subalterno 14, è sito in via Palestro n.70 a Manerbio e fa parte di un complesso edilizio di diciotto appartamenti. L'appartamento, posto al primo piano, comprende salotto con angolo cottura, una camera e un bagno.

L'autorimessa, identificata dal subalterno 23, fa parte di una costruzione autonoma dove sono presenti altre autorimesse a cui si accede tramite un passo carraio.

### **Consistenza**

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

## IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: conforme.

## VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

██████████  
Piena proprietà.

## PUNTO C

### STATO DI POSSESSO

Libero.

## PUNTO D

### ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Nessun Vincolo
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Nessun Vincolo
Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno





**PUNTO E****REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

È presente la certificazione energetica valida fino al 13/02/2022 del subalterno 14 con classe energetica E (121,22 kWh/m<sup>2</sup>a).

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Tipo di pratica	N.	Data di presentazione	Data di rilascio	Natura
Concessione Edilizia con contributo	256/57		05 Marzo 1980	

**PUNTO F****FORMAZIONE DEI LOTTI**

È possibile vendere singolarmente l'appartamento e l'autorimessa.

**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile, come già citato, di tipo residenziale è stato costruito nel 1980.

Lo stato all'interno degli immobili è buono e gli impianti elettrici sono buoni e a norma di legge.

Il valore di mercato per un immobile (A/2) con vetustà sotto i 40 anni si colloca tra un minimo di € 900,00 ed un massimo € 1200,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrarrà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.



████████████████████  
 Piena proprietà 1/1

**Foglio 17 Particella 388 Subalterno 14**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Appartamento 14	Primo	m <sup>2</sup> 40,95	100%	m <sup>2</sup> 40,95	1.200	49.140,00
Balcone		m <sup>2</sup> 3,70	30%	m <sup>2</sup> 1,11	1.200	1.332,00
Scala		m <sup>2</sup> 15,60/3	30%	m <sup>2</sup> 1,56	1.200	1.872,00
Cantina		m <sup>2</sup> 4,80	25%	m <sup>2</sup> 1,20	1.200	1.440,00
Deposito comune		m <sup>2</sup> 9,61/18	25%	m <sup>2</sup> 0,13	1.200	156,00
Giardino comune		m <sup>2</sup> 3.393,3/18	5%	m <sup>2</sup> 9,43	1.200	11.316,00
Portico comune		m <sup>2</sup> 175/18	20%	m <sup>2</sup> 1,94	1.200	2.328,00
Totale				56,32		
Totale						67584,00

Valore di mercato € 67.584,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 57.446,4 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 57.400,00

**Foglio 17 Particella 388 Subalterno 23**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Autorimessa	23 Seminterrato	m <sup>2</sup> 15,60	100%	m <sup>2</sup> 15,60	720,00	11.232,00
Passo carraio comune		m <sup>2</sup> 301/18	20%	m <sup>2</sup> 3,34	1.200,00	4.008,00
Totale						15.240,00

Valore di mercato € 15.240,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 12.954,00 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 13.000,00



## MANERBIO

### Localizzazione

Provincia: Brescia  
Comune: Manerbio  
Via: via Magenta  
Civico: n.70



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**  
**Tipologia immobiliare del fabbricato:**

Ufficio  
C.A.



**Tipologia edilizia del fabbricato:** A/10  
**Caratteristiche generali dell'immobile:** Ufficio

### Dati Catastali

Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m2	Superficie catastale	Rendita
NCT	19	324	61	A/10	2	2,5	Totale 74 m <sup>2</sup>	458,36

#### ■ Confini catastali SUB 61

A Nord: - via XX Settembre  
 A Est: - Altra proprietà  
 A Sud: - Altra proprietà  
 A Ovest: - via Magenta

### DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Lo studio oggetto di stima, identificato con il subalterno 61, è sito in via Magenta n.70 a Manerbio e fa parte di un complesso edilizio. Il locale, sito al secondo piano, è adibito ad ufficio.

#### Consistenza

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: Risulta errato il numero civico in quanto l'immobile è ubicato in via Magenta n.58.

### VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Piena proprietà.



**PUNTO C**

**STATO DI POSSESSO**

Libero.

**PUNTO D**

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Nessun Vincolo
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Nessun Vincolo
Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

**PUNTO E**

**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

È presente, come allegato del 13/02/2012, la dichiarazione che l'immobile identificato catastalmente da NCT Foglio 19, mappale 324, sub. 61 non necessita di certificato energetico come definito dalla DGR VIII/8745.

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Non reperiti.

**PUNTO F**

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

È possibile vendere singolarmente il subalterno.



**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile, come già citato, di tipo residenziale è stato costruito nel 1990.

Lo stato all'interno degli immobili è ottimo e gli impianti elettrici sono buoni e a norma di legge.

Il valore di mercato per un immobile (A/10) con vetustà sotto i 40 anni si colloca tra un minimo di € 900,00 ed un massimo € 1200,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrairà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.

████████████████████  
Piena proprietà 1/1

**Foglio 19 Particella 324 Subalterno 61**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/ m <sup>2</sup>	€
Ufficio	61 Secondo	m <sup>2</sup> 75	100%	m <sup>2</sup> 75,00	1200,00	90.000,00
Vano scala		m <sup>2</sup> 22,37/3	25%	m <sup>2</sup> 1,86	1.200,00	2.232,00
Totale						92.232,00

Valore di mercato € 92.232,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 78.392,2 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 78.300,00



**MANERBIO****Localizzazione**

Provincia: Brescia  
 Comune: Manerbio  
 Via: Via Piazzoni  
 Civico: n.70

**Mappa geografica Da Google Maps**

**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Autorimesse  
**Tipologia immobiliare del fabbricato:** C.A.  
**Tipologia edilizia del fabbricato:** Locale di deposito (C/2)  
 Autorimesse (C/6)  
**Caratteristiche generali dell'immobile:** Box auto

**Dati Catastali**

Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m2	Superficie catastale	Rendita
NCT	19	324	24	C/2	1	2 m <sup>2</sup>	Totale 3 m <sup>2</sup>	3,72
NCT	19	324	64	C/6	4	15 m <sup>2</sup>	Totale 15 m <sup>2</sup>	44,93
NCT	19	324	66	C/6	4	15 m <sup>2</sup>	Totale 15 m <sup>2</sup>	44,93
NCT	19	324	67	C/6	4	15 m <sup>2</sup>	Totale 15 m <sup>2</sup>	44,93
NCT	19	324	72	C/6	4	18 m <sup>2</sup>	Totale 18 m <sup>2</sup>	53,92
NCT	19	324	78	C/6	2	18 m <sup>2</sup>	Totale 18 m <sup>2</sup>	39,04

■ **Confini catastali SUB 24**

A Nord: - Altra Proprietà;  
 A Est: - Altra Proprietà;  
 A Sud: - Altra Proprietà;  
 A Ovest: - Passaggio comune;



**■ Confini catastali SUB 64**

A Nord: - Altra Proprietà;  
A Est: - Passaggio comune;  
A Sud: - Terra Pieno;  
A Ovest: - Terra Pieno;

**■ Confini catastali SUB 66**

A Nord: - Stessa Proprietà;  
A Est: - Passaggio comune;  
A Sud: - Altra Proprietà;  
A Ovest: - Terra Pieno;

**■ Confini catastali SUB 67**

A Nord: - S.D.;  
A Est: - Passaggio comune;  
A Sud: - S.D.;  
A Ovest: - Terra Pieno;

**■ Confini catastali SUB 72**

A Nord: - Altra Proprietà;  
A Est: - Terra Pieno;  
A Sud: - Altra Proprietà;  
A Ovest: - Passaggio comune;

**■ Confini catastali SUB 78**

A Nord: - Altra Proprietà;  
A Est: - Passaggio comune;  
A Sud: - Terra Pieno;  
A Ovest: - Terra Pieno;

**DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Le autorimesse, identificate dai subalterni 64, 66, 67, 72 e 78, fanno parte di un fabbricato dove sono presenti altre autorimesse a cui si accede tramite un passo carraio.

**Consistenza**

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: conforme.





**VERIFICA DELLA TITOLARITÀ**

██████████  
Piena proprietà.

**PUNTO C****STATO DI POSSESSO**

Libero.

**PUNTO D****ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Nessun Vincolo
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Nessun Vincolo
Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

**PUNTO E****REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Tipo di pratica	N.	Data di rilascio	Natura
Concessione Edilizia con contributo	176/90	12 09 90	Permesso a costruire
Concessione Edilizia	306/87	09 10 87	Permesso di agibilità

**PUNTO F****FORMAZIONE DEI LOTTI**

È possibile vendere singolarmente le autorimesse e il locale di deposito.

**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

Lo stato all'interno dei locali è discreto.



Il valore di mercato per un immobile (C/2) con vetustà sotto i 40 anni si colloca tra un minimo di € 450,00 ed un massimo € 650,00 al m<sup>2</sup>.

Il valore di mercato per un immobile (C/6) con vetustà sotto i 40 anni si colloca tra un minimo di € 600,00 ed un massimo € 800,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrarrà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.

████████████████████  
Piena proprietà 1/1

#### **Foglio 19 Particella 324 Subalterno 24**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Locale di deposito	24 Interrato	m <sup>2</sup> 2	50%	m <sup>2</sup> 1	500,00	500,00
Corsello comune		m <sup>2</sup> 300,75/38	20%	m <sup>2</sup> 1,58	1.200,00	1.896,00
Totale						2.396,00

Valore di mercato € 2.396,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 2.036,60 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 2.000,00

#### **Foglio 19 Particella 324 Subalterno 64**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Autorimessa	64 Seminterrato	m <sup>2</sup> 16	100%	m <sup>2</sup> 16	720,00	11.520,00
Corsello comune		m <sup>2</sup> 300,75/38	20%	m <sup>2</sup> 1,58	1.200,00	1.896,00
Totale						13.416,00

Valore di mercato € 13.416,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 11.403,60 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 11.400,00



**Foglio 19 Particella 324 Subalterno 66**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Autorimessa	66 Seminterrato	m <sup>2</sup> 16	100%	m <sup>2</sup> 16	720,00	11.520,00
Corsello comune		m <sup>2</sup> 300,75/38	20%	m <sup>2</sup> 1,58	1.200,00	1.896,00
Totale						13.416,00

Valore di mercato € 13.416,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 11.403,60 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 11.400,00

**Foglio 19 Particella 324 Subalterno 67**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Autorimessa	67 Seminterrato	m <sup>2</sup> 16	100%	m <sup>2</sup> 16	720,00	11.520,00
Corsello comune		m <sup>2</sup> 300,75/38	20%	m <sup>2</sup> 1,58	1.200,00	1.896,00
Totale						13.416,00

Valore di mercato € 13.416,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 11.403,60 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 11.400,00

**Foglio 19 Particella 324 Subalterno 72**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Autorimessa	72 Seminterrato	m <sup>2</sup> 18	100%	m <sup>2</sup> 18	720,00	12.960,00
Corsello comune		m <sup>2</sup> 300,75/38	20%	m <sup>2</sup> 1,58	1.200,00	1.896,00
Totale						14.856,00

Valore di mercato € 14.856,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 12.627,60 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 12.600,00



**Foglio 19 Particella 324 Subalterno 78**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Autorimessa	78 Seminterrato	m <sup>2</sup> 18	100%	m <sup>2</sup> 18	720,00	12.960,00
Corsello comune		m <sup>2</sup> 300,75/38	20%	m <sup>2</sup> 1,58	1.200,00	1.896,00
Totale						14.856,00

Valore di mercato € 14.856,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 12.627,60 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 12.600,00

 pdfelement



**MANERBIO****Localizzazione**

Provincia: Brescia  
 Comune: Manerbio  
 Via: Via XX Settembre  
 Civico: n.65/C

Mappa geografica Da Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Attività commerciale  
**Tipologia immobiliare del fabbricato:** Muratura tradizionale  
**Tipologia edilizia del fabbricato:** C/1  
**Caratteristiche generali dell'immobile:** Negozio

**Dati Catastali**

Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m2	Superficie catastale	Rendita
NCT	19	324	50	C/1	6	59 m <sup>2</sup>	Totale 75 m <sup>2</sup>	1252,36

■ **Confini catastali SUB 50**

A Nord: -Portico;  
 A Est: - Mappale 327; Altra proprietà;  
 A Sud: - Mappale 324; Altra proprietà;  
 A Ovest: - Portico;



**DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

L'immobile è situato a piano terra in via XX Settembre 65/C; il locale oggetto di stima, identificato dal subalterno 50, fa parte di un complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale.

**Consistenza**

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: non conforme.

**VERIFICA DELLA TITOLARITÀ**

██████████  
Piena proprietà.

**PUNTO C**

**STATO DI POSSESSO**

Libero.

**PUNTO D**

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Nessun Vincolo
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Nessun Vincolo
Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno



**PUNTO E****REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Tipo di pratica	N.	Data di presentazione	Data di rilascio	Natura
Concessione Edilizia con contributo	306/87		28 Dicembre 1987	Recupero fabbricato ex L.R. 22/86

**PUNTO F****FORMAZIONE DEI LOTTI**

È possibile vendere singolarmente il locale.

**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile, come già citato, di tipo residenziale è stato costruito nel 1987.

Il locale è da ristrutturare: all'interno sono state eliminate le pareti divisorie e di conseguenza sono stati demoliti l'impianto elettrico e quello idrico-sanitario.

Il valore di mercato per un immobile (C/1) da ristrutturare con vetustà sotto i 40 anni si colloca tra un minimo di € 800,00 ed un massimo € 1000,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrairà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.

████████████████████

Piena proprietà 1/1.



**Foglio 19 Particella 324 Subalterno 50**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
					€/m <sup>2</sup>	€
Negozio	50 terra	m <sup>2</sup> 91,44	100%	m <sup>2</sup> 91,44	800,00	73.152,00
Totale						73.152,00

Valore di mercato € 73.152,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 62.179,20 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 62.200,00

 pdfelement





## MANERBIO

### Localizzazione

Provincia: Brescia  
 Comune: Manerbio  
 Via: viale Stazione  
 Civico: n.35

Mappa geografica Da Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Civile abitazione

**Tipologia immobiliare del fabbricato:**

Autorimesse

**Tipologia edilizia del fabbricato:**

C.A.

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Appartamenti (A/2)

Posti auto (C/6)

Appartamenti di uso residenziale

### Dati Catastali



Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m <sup>2</sup>	Superficie catastale	Rendita
NCT	17	152	22	A/2	5	3,5	Totale 51 m <sup>2</sup>	234,99
NCT	17	152	25	A/2	5	3,5	Totale 51 m <sup>2</sup>	234,99
NCT	17	152	28	A/2	5	3	Totale 51 m <sup>2</sup>	201,42
NCT	17	152	35	C/6	2	13 m <sup>2</sup>	Totale 13 m <sup>2</sup>	28,20
NCT	17	152	38	C/6	2	13 m <sup>2</sup>	Totale 13 m <sup>2</sup>	28,20
NCT	17	152	40	C/6	2	14 m <sup>2</sup>	Totale 14 m <sup>2</sup>	30,37



**■ Confini catastali SUB 22**

A Nord: - Altra proprietà;  
A Est: - Altra proprietà;  
A Sud: - Scala; Altra proprietà;  
A Ovest: - Altra proprietà;

**■ Confini catastali SUB 25**

A Nord: - Altra proprietà;  
A Est: - Altra proprietà;  
A Sud: - Scala; Altra proprietà;  
A Ovest: - Altra proprietà;

**■ Confini catastali SUB 28**

A Nord: - Altra proprietà;  
A Est: - Altra proprietà;  
A Sud: - Scala; Altra proprietà;  
A Ovest: - Altra proprietà;

**■ Confini catastali SUB 35**

A Nord: - Altra proprietà;  
A Est: - Passaggio comune;  
A Sud: - Altra proprietà;  
A Ovest: - Altra proprietà;

**■ Confini catastali SUB 38**

A Nord: - Altra proprietà;  
A Est: - Passaggio comune;  
A Sud: - Altra proprietà;  
A Ovest: - Altra proprietà;  
A Ovest: - Terra pieno;

**■ Confini catastali SUB 40**

A Nord: - Altra proprietà;  
A Est: - Terra pieno;  
A Sud: - Altra proprietà;  
A Ovest: - Passaggio comune;

### **DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Gli immobili, oggetto di stima, fanno parte di un complesso residenziale che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed un interrato ed è situato in viale Stazione,35 a Manerbio. Il complesso è munito di ascensore.

L'appartamento, identificato dal subalterno 22, è posto al primo piano ed è composto da cucina - soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. Presenta inoltre una cantina di pertinenza a cui si accede attraverso un atrio comune.



L'appartamento, identificato dal subalterno 25, è posto al secondo piano ed è composto da cucina - soggiorno, camera, bagno e ripostiglio. Presenta inoltre una cantina di pertinenza a cui si accede attraverso un atrio comune.

L'appartamento, identificato dal subalterno 28, è posto al terzo piano ed è composto da cucina - soggiorno, camera, bagno e ripostiglio.

Gli appartamenti presentano inoltre una cantina di pertinenza a cui si accede attraverso un atrio comune.

Al piano interrato sono presenti, oltre le cantine di pertinenza, i posti auto identificati dai subalterni 35, 38 e 40.

### Consistenza

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: conforme.

### VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

■■■■■■■■■■  
Piena proprietà.

### PUNTO C

#### STATO DI POSSESSO

I subalterni 25, 28, 35 e 38 risultano in affitto, come da contratto allegato.

### PUNTO D

#### ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Nessun Vincolo
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Nessun Vincolo



Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

**PUNTO E****REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

È presente la certificazione energetica del subalterno 22 valida fino al 31/01/2023 con classe energetica E (141.53 kWh/m<sup>2</sup>a).

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Tipo di pratica	N.	Data di presentazione	Data di rilascio	Natura
Concessione edilizia con contributo	132/91		20 gennaio 92	Ristrutturazione per uso residenziale
Variante	207/93		12 ottobre 93	Variante alla 132/91
Verbale di collaudo	3074		27 maggio 93	Collaudo
Concessione precaria	5202		16 maggio 94	Allacciamento alla fognatura comunale

**PUNTO F****FORMAZIONE DEI LOTTI**

È consigliabile vendere i subalterni 22 e 35, 25 e 38, 28 e 40 unitamente, ma catastalmente sono indipendenti.

**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile, come già citato, di tipo residenziale è stato costruito nel 1992.

Lo stato all'interno degli immobili è buono e gli impianti elettrici sono buoni e a norma di legge.

Il valore di mercato per un immobile (A/2) da ristrutturare con vetustà sotto i 40 anni si colloca tra un minimo di € 900,00 ed un massimo € 1200,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrarrà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.

██████████  
Piena proprietà 1/1



**Foglio 17 Particella 152 Subalterno 22**

Corpo	Sub	Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
						€/m <sup>2</sup>	€
Appartamento	22	Primo	m <sup>2</sup> 52,55	100%	m <sup>2</sup> 52,55	1.200,00	63.060,00
Vano scala			m <sup>2</sup> 19/3	25%	m <sup>2</sup> 1,58	1.200,00	5.700,00
Atrio scala comune			m <sup>2</sup> 12/12	25%	m <sup>2</sup> 0,25	1.200,00	3.600,00
Cantina		Interrato	m <sup>2</sup> 6	25%	m <sup>2</sup> 1,5	1.200,00	1.800,00
Scivolo e spazio di accesso al piano interrato comune		Terra Interrato	m <sup>2</sup> 103,65/12	20%	m <sup>2</sup> 1,73	1.200,00	2.073,00
Giardino comune		Terra	m <sup>2</sup> 408,15/12	5%	m <sup>2</sup> 1,71	1.200,00	2.040,75
Area di rimessaggio comune		Interrato	m <sup>2</sup> 61,6/12	20%	m <sup>2</sup> 1,027	1.200,00	1.232,00
Corridoio comune per accesso alle cantine		Interrato	m <sup>2</sup> 14,6/12	25%	m <sup>2</sup> 0,304	1.200,00	365,00
Totale							79.870,75

Valore di mercato € 79.870,75

Valore di mercato \* 0,85 = € 67.890,14 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 68.000,00

**Foglio 17 Particella 152 Subalterno 35**

Corpo	Sub	Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
						€/m <sup>2</sup>	€
Posto auto	35	Interrato	m <sup>2</sup> 13	35%	m <sup>2</sup> 4,55	1.200,00	5.460,00
Totale							5.460,00

Valore di mercato € 5460,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 4.641,00 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 4.600,00



**Foglio 17 Particella 152 Subalterno 25**

Corpo	Sub	Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
						€/m <sup>2</sup>	€
Appartamento	25	Secondo	m <sup>2</sup> 52,55	100%	m <sup>2</sup> 52,55	1.200,00	63.060,00
Vano scala			m <sup>2</sup> 19/3	25%	m <sup>2</sup> 1,58	1.200,00	5.700,00
Atrio scala comune			m <sup>2</sup> 12/12	25%	m <sup>2</sup> 0,25	1.200,00	3.600,00
Cantina		Interrato	m <sup>2</sup> 6	25%	m <sup>2</sup> 1,5	1.200,00	1.800,00
Scivolo e spazio di accesso al piano interrato comune		Terra Interrato	m <sup>2</sup> 103,65/12	20%	m <sup>2</sup> 1,73	1.200,00	2.073,00
Giardino comune		Terra	m <sup>2</sup> 408,15/12	5%	m <sup>2</sup> 1,71	1.200,00	2.040,75
Area di rimessaggio comune		Interrato	m <sup>2</sup> 61,6/12	20%	m <sup>2</sup> 1,027	1.200,00	1.232,00
Corridoio comune per accesso alle cantine		Interrato	m <sup>2</sup> 14,6/12	25%	m <sup>2</sup> 0,304	1.200,00	365,00
Totale							79.870,75

Valore di mercato € 79.870,75

Valore di mercato \* 0,85 = € 67.890,14 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 68.000,00

**Foglio 17 Particella 152 Subalterno 38**

Corpo	Sub	Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
						€/m <sup>2</sup>	€
Posto auto	38	Interrato	m <sup>2</sup> 13	35%	m <sup>2</sup> 4,55	1.200,00	5.460,00
Totale							5.460,00

Valore di mercato € 5460,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 4.641,00 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 4.600,00



**Foglio 17 Particella 152 Subalterno 28**

Corpo	Sub	Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
						€/m <sup>2</sup>	€
Appartamento	28	Terzo	m <sup>2</sup> 52,55	100%	m <sup>2</sup> 52,55	1.200,00	63.060,00
Vano scala			m <sup>2</sup> 19/3	25%	m <sup>2</sup> 1,58	1.200,00	5.700,00
Atrio scala comune			m <sup>2</sup> 12/12	25%	m <sup>2</sup> 0,25	1.200,00	3.600,00
Cantina		Interrato	m <sup>2</sup> 6	25%	m <sup>2</sup> 1,5	1.200,00	1.800,00
Scivolo e spazio di accesso al piano interrato comune		Terra Interrato	m <sup>2</sup> 103,65/12	20%	m <sup>2</sup> 1,73	1.200,00	2.073,00
Giardino comune		Terra	m <sup>2</sup> 408,15/12	5%	m <sup>2</sup> 1,71	1.200,00	2.040,75
Area di rimessaggio comune		Interrato	m <sup>2</sup> 61,6/12	20%	m <sup>2</sup> 1,027	1.200,00	1.232,00
Corridoio comune per accesso alle cantine		Interrato	m <sup>2</sup> 14,6/12	25%	m <sup>2</sup> 0,304	1.200,00	365,00
Totale							79.870,75

Valore di mercato € 79.870,75

Valore di mercato \* 0,85 = € 67.890,14 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 68.000,00

**Foglio 17 Particella 152 Subalterno 40**

Corpo	Sub	Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
						€/m <sup>2</sup>	€
Posto auto	40	Interrato	m <sup>2</sup> 14	35%	m <sup>2</sup> 4,90	1.200,00	5.880,00
Totale							5.880,00

Valore di mercato € 5.880,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 4.998,00 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 5.000,00



## MANERBIO

### Localizzazione

Provincia: Brescia  
 Comune: Offlaga  
 Via: Strada Statale 45 bis  
 Civico n. 13

Mappa geografica Da Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**  
**Tipologia immobiliare del fabbricato:**  
**Tipologia edilizia del fabbricato:**  
**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Casa per civile abitazione  
 Muratura  
 A/2  
 Appartamenti

### Dati Catastali



Proprietario di 1/1.

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m2	Superficie catastale	Rendita
NCT	16	17	3	A/2	1	5	Totale 116 m <sup>2</sup>	157,52
NCT	16	17	4	A/2	1	5	Totale 138 m <sup>2</sup>	157,52

#### ■ Confini catastali SUB 3

A Nord: - Stessa proprietà  
 A Est: - Stessa proprietà  
 A Sud: - Stessa proprietà  
 A Ovest: - Stessa proprietà





**■ Confini catastali SUB 4**

A Nord: - Stessa proprietà  
A Est: - Stessa proprietà  
A Sud: - Stessa proprietà  
A Ovest: - Stessa proprietà

**DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Gli immobili, oggetto di stima, fanno parte di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra ed un seminterrato ed è situato su Strada Statale 45 bis ad Offlaga.

L'appartamento, identificato dal subalterno 3, è posto al piano rialzato ed è composto da un corridoio su cui gravano soggiorno, cucina, camera e bagno. Tramite un accesso dall'esterno si accede alla cantina al piano seminterrato. Inoltre, esterna al fabbricato, è presente una costruzione, adibita a ripostiglio su due piani.

L'appartamento, identificato dal subalterno 4, è posto al piano primo ed è composto da un corridoio su cui gravano soggiorno, cucina, camera e bagno. Tramite un accesso dall'esterno si accede alla cantina al piano seminterrato. Inoltre, esterna al fabbricato, è presente una costruzione, adibita a ripostiglio su due piani.

**Consistenza**

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: conforme.

**VERIFICA DELLA TITOLARITÀ**

██████████  
Piena proprietà.

**PUNTO C****STATO DI POSSESSO**

Libero.



**PUNTO D****ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Nessun Vincolo
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Nessun Vincolo
Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

**PUNTO E****REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Tipo di pratica	N.	Data di presentazione	Data di rilascio	Natura
D.I.A. ordinaria	68/07		27 agosto 2007	Denuncia di inizio attività
D.I.A. sostitutiva	68/07		12 settembre 2007	sostitutiva

**PUNTO F****FORMAZIONE DEI LOTTI**

È possibile vendere i subalterni separatamente.

**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile, come già citato, di tipo residenziale è stato costruito negli anni '40. La proprietà allo stato attuale risulta inaccessibile.

Il valore di mercato per un immobile (A/2) da ristrutturare con vetustà oltre i 40 anni si colloca tra un minimo di € 250,00 ed un massimo € 350,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrarrà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.





Piena proprietà 1/1

**Foglio 16 Particella 17 Subalterno 3**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
					€/m <sup>2</sup>	€	
Appartamento	3	Rialzato	m <sup>2</sup> 92,15	100%	m <sup>2</sup> 92,15	350,00	32.252,50
Terrazza			m <sup>2</sup> 13,34/2	35%	m <sup>2</sup> 2,33	350,00	815,85
Cantina		Interrato	m <sup>2</sup> 42,88	25%	m <sup>2</sup> 10,72	350,00	3752,00
Ripostiglio		Terra e rialzato	m <sup>2</sup> 13/2	25%	m <sup>2</sup> 1,63x2	350,00	1203,13
Area Urbana		Terra	m <sup>2</sup> 2023,41/2	5%	m <sup>2</sup> 50,59	350,00	17.704,84
							55.728,32

Valore di mercato € 55.728,32

Valore di mercato \* 0,85 = € 47369,07 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 47.400,00

**Foglio 16 Particella 17 Subalterno 4**

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
					€/m <sup>2</sup>	€	
Appartamento	4	Primo	m <sup>2</sup> 104,84	100%	m <sup>2</sup> 104,84	350,00	36.694,00
Terrazza			m <sup>2</sup> 13,34/2	35%	m <sup>2</sup> 2,33	350,00	815,85
Cantina		Interrato	m <sup>2</sup> 61,96	25%	m <sup>2</sup> 15,49	350,00	5.421,50
Ripostiglio		Terra e rialzato	m <sup>2</sup> 13/2	25%	m <sup>2</sup> 1,63x2	350,00	1.203,13
Area Urbana		Terra	m <sup>2</sup> 2023,41/2	5%	m <sup>2</sup> 50,59	350,00	17.704,84
Totale							61.839,32

Valore di mercato € 61.839,32

Valore di mercato \* 0,85 = € 52.563,42 (Valore di realizzo)

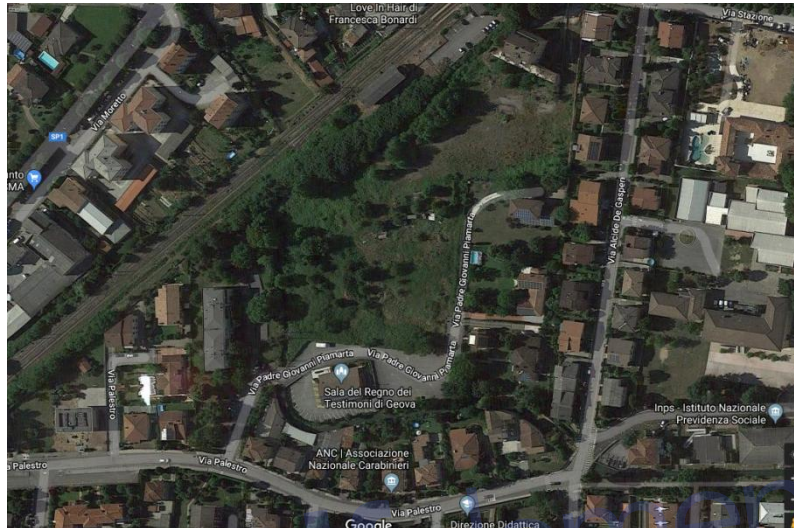
Valore di realizzo arrotondato € 52.500,00



## MANERBIO

### Localizzazione

Provincia: Brescia  
 Comune: Manerbio  
 Via: via Padre Giovanni Piamarta



**Destinazione urbanistica dell'immobile:** Terreni edificabili solo per interesse pubblico

**Tipologia immobiliare del fabbricato:** Seminativi

**Tipologia edilizia del fabbricato:** T

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

### Dati Catastali



Proprietario di 1/1

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Superficie	Rendita	
							dominicale	agrario
	17	357		T	1	1 ara e 38 centiare	1,67	1,50
	17	361		T	1	76 ara e 60 centiare	92,97	83,08

■ **Confini catastali Particella 357**

A Nord: - particella 361;  
 A Est: - particella 361;  
 A Sud: - particella 356;  
 A Ovest: - particella 356;



■ **Confini catastali Particella 361**

A Nord: - Roggia della Bassana;  
 A Est: - Altra proprietà;  
 A Sud: - particella 354,355,356 e 357;  
 A Ovest: - particella 366 e 357;

**DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

I terreni, oggetto di stima, sono di tipo seminativo irriguo. L'ingresso ai terreni, adiacenti, è in via Padre Giovanni Piamarta.

**Consistenza**

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: conforme.

**VERIFICA DELLA TITOLARITÀ**

■  
 Piena proprietà.

**PUNTO C**

**STATO DI POSSESSO**

Libero.

**PUNTO D**

**ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Nessun Vincolo
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Nessun Vincolo



Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

**PUNTO E**

**REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Certificato destinazione urbanistica 11671 del 29/06/2011.

**PUNTO F**

**FORMAZIONE DEI LOTTI**

È possibile vendere i subalterni separatamente.

**PUNTO G**

**VALORE DEL BENE E COSTI**

I terreni, come già citato, sono di tipo seminativo irriguo. Fanno parte della regione agraria 13/A.

Il valore di mercato per un terreno si colloca tra un minimo di €/ha 77.000,00 ed un massimo €/ha 118.000,00.

Considerata le caratteristiche, si procede alla stima del terreno utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrarrà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.

  
Piena proprietà 1/1



**Foglio 17 Particella 357****TERRENI REGIONE AGRARIA 13A****Seminativo**

Foglio	Particella	Qualità	Valore Terreni (€/ha)	Superficie				Valore di mercato €
				ha	are	ca	m <sup>2</sup>	
17	357	Seminativo	77.000	-	1	38	138	1062,6
								1.062,60

Valore di mercato € 1.062,60

Valore di mercato \* 0,85 = € 903,21 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 900,00

**Foglio 17 Particella 361****TERRENI REGIONE AGRARIA 13A****Seminativo**

Foglio	Particella	Qualità	Valore Terreni (€/ha)	Superficie				Valore di mercato €
				ha	are	ca	m <sup>2</sup>	
17	361	Seminativo	77.000	-	76	60	7.660	58.982,00
								58.982,00

Valore di mercato € 58.982,00

Valore di mercato \* 0,85 = € 50.134,70 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 50.100,00



## MANERBIO

### Localizzazione

Provincia: Brescia  
 Comune: Manerbio  
 Via: Via S. Faustino  
 Civico: n. 43

### Mappa geografica Da Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**  
**Tipologia immobiliare del fabbricato:**  
**Tipologia edilizia del fabbricato:**

Abitazione residenziale  
 Muratura  
 A/2  
 Autorimessa (C/2) (Locali utilizzati per il deposito di merci, locali di sgombero, sottotetti.)

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Appartamento

### Dati Catastali

Abitazione per 1/2 [REDACTED]  
 Proprietario di 1/2 [REDACTED]  
 Proprietario di 1/2 [REDACTED]  
 Abitazione per 1/2 [REDACTED]

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m2	Superficie catastale	Rendita
NCT	20	135	3	A/2	6	10	Totale 257 m <sup>2</sup>	800,51
NCT	20	135	4	C/2	2	117m <sup>2</sup>	Totale 146 m <sup>2</sup>	259,83





■ **Confini catastali SUB 3**

A Nord: - Altra proprietà  
 A Est: - via S. Faustino  
 A Sud: - vicolo S. Faustino  
 A Ovest: - Altra proprietà

■ **Confini catastali SUB 4**

A Nord: - Altra proprietà  
 A Est: - via S. Faustino  
 A Sud: - vicolo S. Faustino  
 A Ovest: - Altra proprietà

**DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE**

Gli immobili, oggetto di stima, fanno parte di un complesso residenziale che si sviluppa su due piani fuori terra ed è situato in via S. Faustino 43 a Manerbio.

L'appartamento, identificato dal subalterno 3, è posto al primo piano ed è composto da un soggiorno - pranzo, cucina, tre camere con due bagni e un ripostiglio al primo piano è presente una zona di sgombero ed uno studio.

Il subalterno 4 consiste in un sottotetto non abitabile.

**Consistenza**

**Rilievo:** interno ed esterno

**Data del sopralluogo:** 27 Novembre 2017

**Desunto graficamente da Planimetrie:**

Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali del 30/11/2017

**Criterio di misurazione:** SLP - Superficie Lorda Pavimento

**IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE PREGRESSA DEI BENI**

Conformità edilizia: conforme.

Conformità catastale: conforme.

**VERIFICA DELLA TITOLARITÀ**

Abitazione per 1/2 [REDACTED]

Proprietario di 1/2 [REDACTED]

Proprietario di 1/2 [REDACTED]

Diritto di abitazione per 1/2 [REDACTED] (atto Notaio [REDACTED]  
 [REDACTED] rep.1875 N. di Racc. 1210 in allegati)



**PUNTO C****STATO DI POSSESSO**

Libero.

**PUNTO D****ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE**

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	Nessun Vincolo
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	Nessun Vincolo
Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

**PUNTO E****REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

È presente la certificazione energetica dei subalterni 3 e 4 valida fino al 26/02/2018 con classe energetica F (173.1 kWh/m<sup>2</sup>a).

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Tipo di pratica	N.	Data di presentazione	Data di rilascio	Natura
D.I.A. con contributo	61/80		11 giugno 1980	Restauro conservativo
D.I.A. con contributo	101/81	17 giugno 1981	28 dicembre 1981	Ristrutturazione
Permesso di abitabilità			15 settembre 1982	

**PUNTO F****FORMAZIONE DEI LOTTI**

Non è possibile vendere i subalterni separatamente.

**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile, come già citato, di tipo residenziale e antecedente al 1942, è stato ristrutturato nel 1980.



Il valore di mercato per un immobile (A/2) con vetustà sotto i 40 anni si colloca tra un minimo di € 900,00 ed un massimo € 1200,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrarrà un **15%** per il calcolo del **valore di realizzo**.

### **Foglio 20 Particella 135 Subalterno 3 e 4**

Diritto di abitazione per 1/2 di [REDACTED]

Nuda proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Nuda proprietà per 1/2 di [REDACTED]

Diritto di abitazione per 1/2 di [REDACTED]

Corpo	Sub	Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale
						€/m <sup>2</sup>	€
Appartamento	3	Primo	m <sup>2</sup> 188,00	100%	m <sup>2</sup> 188,00	1.200,00	225.600,00
Terrazza		Primo	m <sup>2</sup> 52,00	25% <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> 13,00	1.200,00	15.600,00
Vano scala		Terra	m <sup>2</sup> 6,24	25%	m <sup>2</sup> 1,56	1.200,00	1.872,00
Locale di sgombero e studio		Primo	m <sup>2</sup> 60	100%	m <sup>2</sup> 60,00	1.200,00	72.000,00
Sottotetto	4	Secondo	m <sup>2</sup> 146	25%	m <sup>2</sup> 36,5	1.200,00	43.800,00
Giardino		Terra	m <sup>2</sup> 848,57/2	10% <sup>3</sup>	m <sup>2</sup> 42,43	1.200,00	50.914,20
							409.786,20

Valore di mercato € 409.786,20

Valore di mercato \* 0,85 = € 348.318,27 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 350.000,00

Comune	Foglio	Particella	Sub	Tipo	Valore di mercato	Valore di realizzo		Piena proprietà
Manerbio Via San Faustino 43	20	135	3-4	A2- C2	409.786,20	175.000,00	Diritto di abitazione	1/2 [REDACTED]
							Nuda Proprietà	1/2 [REDACTED]
						175.000,00	Nuda Proprietà	1/2 [REDACTED]
							Diritto di abitazione	1/2 [REDACTED]

<sup>2</sup> Si considera il 25% in quanto la superficie del terrazzo è il 28% della SLP dell'appartamento.



## MANERBIO

### Localizzazione

Provincia: Brescia  
 Comune: Manerbio  
 Via: Vicolo S.Faustino  
 Civico: n. 22

Mappa geografica Da Google Maps



**Destinazione urbanistica dell'immobile:**

Abitazione residenziale

**Tipologia immobiliare del fabbricato:**

Muratura

**Tipologia edilizia del fabbricato:**

A/4 (Abitazioni molto modeste, nelle rifiniture, nei materiali di costruzione e con impianti limitati)

**Caratteristiche generali dell'immobile:**

Appartamento inagibile

### Dati Catastali

Proprietario di 1/1 [REDACTED]

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Vani/m2	Superficie catastale	Rendita
NCT	20	127	3	A/4	4	5,5	Totale 174 m <sup>2</sup>	204,52

#### ■ Confini catastali SUB 3

A Nord: - Corte esclusiva  
 A Est: - Altra unità immobiliare  
 A Sud: - Cortile comune  
 A Ovest: - [REDACTED]





Pendenze tributi comunali	Nessuno
Pendenze società energetica	Nessuno

**PUNTO E****REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA****Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: Piano Governo del Territorio

**Titoli autorizzativi esaminati**

Tipo di pratica	N.	Data di presentazione	Data di rilascio	Natura
Dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà		12 dicembre 2013	No risposta	Inagibilità
Istanza per il 50% dell'IMU		12 dicembre 2013		

**PUNTO F****FORMAZIONE DEI LOTTI**

Non è possibile vendere i subalterni separatamente.

**PUNTO G****VALORE DEL BENE E COSTI**

L'immobile, di tipo residenziale popolare è antecedente al 1942, si presenta priva di manutenzioni e non curata e priva di impianti funzionanti; lo stato fatiscente necessita di una ristrutturazione.

Il valore di mercato per un immobile (A/4) con vetustà sopra i 40 anni da ristrutturare si colloca tra un minimo di € 400,00 ed un massimo € 600,00 al m<sup>2</sup>.

Considerata la vetustà degli immobili e viste le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli stessi, si procede alla stima del fabbricato utilizzando **il valore inferiore** a cui si detrarrà un **20%** per il calcolo del **valore di realizzo**.



**Foglio 20 Particella 127 Subalterno 3**

Proprietario di 1/1

Corpo	Sub Piano	S.I.P	% di applicazione	Superficie commerciale	Valore commerciale	Valore commerciale	
					€/m <sup>2</sup>	€	
Appartamento	3	Terra	m <sup>2</sup> 67,02	100%	m <sup>2</sup> 67,02	400	26.808,00
Terrazzo		Terra	m <sup>2</sup> 40,12	25% <sup>4</sup>	m <sup>2</sup> 10,03	400	4.012,00
Portico		Terra	m <sup>2</sup> 14,82	25%	m <sup>2</sup> 3,70	400	1.480,00
Corte esclusiva		Terra	m <sup>2</sup> 237,25	5%	m <sup>2</sup> 11,86	400	4.744,00
Cortile comune		Terra	m <sup>2</sup> 117,76	20%	m <sup>2</sup> 23,55	400	9.420,00
Appartamento		Primo	m <sup>2</sup> 54,57	100% <sup>5</sup>	m <sup>2</sup> 54,57	400	21.828,00
Solaio	3	Secondo	m <sup>2</sup> 54,57	25%	m <sup>2</sup> 13,64	400	5.456,00
Legnaia		Primo	m <sup>2</sup> 29,29	25%	m <sup>2</sup> 7,32	400	2.928,00
					191,69		76.676,00

Valore di mercato € 76.676,00

Valore di mercato \* 0,80 = € 61.340,80 (Valore di realizzo)

Valore di realizzo arrotondato € 61.000,00

<sup>4</sup> Si considera il 25% in quanto la superficie del terrazzo è il 28% della SLP dell'appartamento.

**SINTESI FABBRICATI**

Piena Proprietà 1/1

Comune	Foglio	Particella	Sub	Tipo	Valore di mercato	Valore di realizzo
Bassano Bresciano Via Mazzini 48/a	4	291	3	A2	€ 81.549,00	€ 69.000,00
Bassano Bresciano Via Mazzini48e 48/B	4	290	9	A2	€ 168.224,00	€ 143.000,00
Bassano Bresciano Via Mazzini48e 48/B	4	291	4	C6	€ 13.572,00	€ 11.000,00
Bassano Bresciano Via Mazzini48e 48/B	4	291	7	C6	€ 15.732,00	€ 13.000,00
Bassano Bresciano Via Mazzini	4	207		Terreno	€ 2.450,00	€ 2.000,00
Bassano Bresciano Via Mazzini	4	208		Terreno	€ 1.925,00	€ 1.600,00
Manerbio Via Artigianale N.69	17	336	7	C2	€ 262.500,00	€ 223.000,00
Manerbio Via Artigianale N.69	17	33 6	8	C2	€ 267.520,00	€ 227.000,00
Manerbio Via Artigianale N.69	17	336	6	D7	€ 822.400,00	€ 699.000,00
Manerbio Via Magenta N.70	19	324	61	A10	€ 92.232,00	€ 78.300,00
Manerbio Via Palestro N.70	17	388	23	C6	€ 15.240,00	€ 13.000,00
Manerbio Via Palestro N.70	17	388	14	A2	€ 67.584,00	€ 57.400,00
Manerbio Via Piazzoni	19	324	24	C2	€ 2.396,00	€ 2.000,00
Manerbio Via Piazzoni	19	324	64	C6	€ 13.416,00	€ 11.400,00
Manerbio Via Piazzoni	19	324	66	C6	€ 13.416,00	€ 11.400,00
Manerbio Via Piazzoni	19	324	67	C6	€ 13.416,00	€ 11.400,00
Manerbio Via Piazzoni	19	324	72	C6	€ 14.856,00	€12.600,00
Manerbio Via Piazzoni	19	324	78	C6	€ 14.856,00	€12.600,00
Manerbio Via XX Settembre 65/c	19	324	50	C1	€ 73.152,00	€ 62.200,00
Manerbio Viale Stazione N.35	17	152	35	C6	€ 5.460,00	€ 4.600,00
Manerbio Viale Stazione N.35	17	152	38	C6	€ 5.460,00	€ 4.600,00
Manerbio Viale Stazione N.35	17	152	40	C6	€ 5.880,00	€ 5.000,00
Manerbio Viale Stazione N.35	17	152	22	A2	€ 79.870,75	€ 68.000,00
Manerbio Viale Stazione N.35	17	152	25	A2	€ 79.870,75	€ 68.000,00
Manerbio Viale Stazione N.35	17	152	28	A2	€ 79.870,75	€ 68.000,00
Offlaga Strada Statale 45 bis	16	17	3	A2	€ 55.728,32	€ 47.400,00





Offlaga Strada Statale 45 bis	16	17	4	A2	€ 61.839,32	€ 52.500,00
Manerbio	17	357		Terreno	€ 1.062,60	€ 900,00
Manerbio	17	361		Terreno	€ 58.982,00	€ 50.100,00

**Totale stima € 2.390.460,49**

**Totale realizzo € 2.030.000,00**

## SINTESI FABBRICATI

quota 1/2 nuda proprietà di [REDACTED]

quota 1/2 diritto di abitazione di [REDACTED]

quota 1/2 nuda proprietà di [REDACTED]

quota 1/2 diritto di abitazione di [REDACTED]

Comune	Foglio	Particella	Sub	Tipo	Valore di mercato	
Manerbio Via San Faustino 43	20	135	3-4	A2- C2	€ 42.003,09	Nuda Proprietà 1/2 [REDACTED]
					€ 162.890,01	Diritto di abitazione 1/2 [REDACTED]
					€ 42.003,09	Nuda Proprietà 1/2 [REDACTED]
					€ 162.890,01	Diritto di abitazione 1/2 [REDACTED]
					€ 409.786,2	

Il valore del diritto di abitazione artt.1022 e ss del c.c.”chi ha il diritto di abitazione di una casa può abitarla limitatamente ai bisogni suoi e della sua famiglia” è computato similmente al calcolo per l’usufrutto vitalizio (Art. 1026 del c.c.”Le disposizioni relative all’usufrutto si applicano, in quanto compatibili, all’uso e all’abitazione).

In questo caso specifico per il [REDACTED] di anni 42 è di € 162.890,01 mentre la nuda proprietà sarà di € 42.003,09.

Una delle caratteristiche che distinguono il diritto di abitazione dall'usufrutto è la pignorabilità di quest'ultimo. L'usufrutto è un diritto pignorabile, al contrario il diritto di abitazione non è pignorabile perché ha un carattere personalissimo e non è autonomamente trasferibile.

**Totale stima € 409.786,20**

**Totale realizzo € 350.000,00**



## **SINTESI FABBRICATI**

Piena Proprietà

1/1

Comune	Foglio	Particella	Sub	Tipo	Valore di mercato	Valore di realizzo
Manerbio Vicolo San Faustino 22	20	127	3	A4	€ 76.676,00	€ 61.000,00

**Totale stima € 76.676,00**

**Totale realizzo € 61.000,00**

**Totale stima € 2.876.922,69**

In fede  
Ing. Antonino Librino

 pdfelement



Il sottoscritto ing. Antonino Librino, esperto incaricato dal Tribunale: domiciliato in Brescia via Colle di Cadibona n. 13, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 1400.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### **DICHIARA**

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Timbro e firma*



## **ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA**

1. Elaborati Fotografici degli esterni e degli interni
2. Elaborati Catastali
3. Concessioni
4. Certificazione Energetica
5. Contratti di locazione



**ELABORATI FOTOGRAFICI**

**BASSANO BRESCIANO VIA MAZZINI 48**



**Foto 1 – Facciata laterale con ingresso su via Mazzini**



**Foto 2 – sub. 3**



**Foto 3 – Portoncino laterale del sub.3**



**Foto 4 – sub. 3**



**Foto 5 – Caldaia angolo cottura sub. 3**



**Foto 6 – Angolo cottura sub. 3**





Foto 7 – ingresso sub.3



Foto 8 - Autorimessa



Foto 9 – Cortile interno



Foto 10 – sub.9

Si evidenzia un elevato grado di umidità di risalita



Foto 11 sub.9



Foto 12 sub.9



Foto 13 sub.9

Si evidenzia un elevato grado di umidità di risalita



Foto 14 – Pavimento sub. 9





**Foto 15 – soffitto camera sub. 9**



**Foto 16 – soffitto soggiorno sub.9**



**Foto 17 – soffitto soggiorno sub. 9**

 pdfelement



**ELABORATI FOTOGRAFICI**

**BASSANO BRESCIANO TERRENI - VIA VEROLANUOVA**



**Foto 1 - Terreno**



**Foto - 2**



**Foto - 3**

pdfelement





**ELABORATI FOTOGRAFICI  
MANERBIO VIA ARTIGIANALE 69**



Foto 1 - Ingresso su via Artigianale n.69



Foto 2 - Uffici



Foto 3 - Uffici



Foto 4 - Uffici



Foto 5 - Capannone sub 6



Foto 6 - Particolare quadro elettrico sub. 6





Foto 7 - Particolare caldaia sub. 6



Foto 8 - Particolare ingresso cantina sub. 6



Foto 9 - Cantina sub. 6



Foto 10 - Capannone sub. 8



Foto 11 - Capannone sub 7



Foto 12 - Capannone sub 7



**ELABORATI FOTOGRAFICI  
MANERBIO VIA PALESTRO N.70**



**Foto 1**



**Foto 2**



**Foto 3**



**Foto 4**



**Foto 5**



**Foto 6**





Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10

pdfelement



**ELABORATI FOTOGRAFICI**

**MANERBIO TERRENO - VIA PADRE GIOVANNI PIAMARTA**



**Foto 1 Ingresso**



**Foto 2**



**Foto 3**



**Foto 4 Recinzione**

pdfelement



**ELABORATI FOTOGRAFICI**  
**MANERBIO VIA MAGENTA N.58**



Foto 1 Prospetto su via Magenta



Foto 2



Foto 3 sub 61



Foto 4 sub 61



Foto 5 sub 61



Foto 6 sub 61 La caldaia è stata asportata





Foto 7 sub 61 Impianto elettrico a norma



Foto 8 Ascensore

pdfelement



**LABORATI FOTOGRAFICI  
MANERBIO VIA PIAZZONI**



**Foto 1 Ingresso autorimesse**



**Foto 2 Autorimessa Sub 64**



**Foto 3 Autorimessa Sub 66**



**Foto 4 Autorimessa Sub 67**



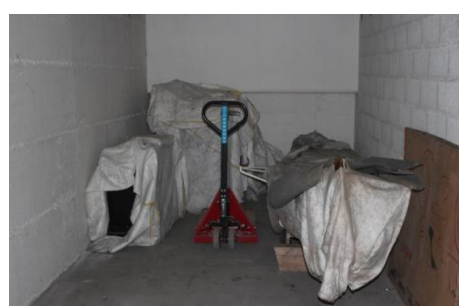
**Foto 5 Autorimessa Sub 72**



**Foto 6 Autorimessa Sub 72**



**Foto 7 Autorimessa Sub 78**



**Foto 8 Autorimessa Sub 78**





**ELABORATI FOTOGRAFICI**  
**MANERBIO VIA XX SETTEMBRE 65/C**



Foto 1 sub 50



Foto 2 sub 50



Foto 3 sub 50



Foto 4 sub 50

pdfelement



**ELABORATI FOTOGRAFICI  
MANERBIO VIA STAZIONE N. 35**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto4



Foto 5 Posto auto N.6



Foto 6 Posto auto N.9



Foto 7 Posto auto N.12



Foto 8 Cantina N.6 sub22





Foto 9 Cantina N.9 sub 25



Foto 10 Cantina N.12 sub 28



Foto 11 Corridoio cantine



Foto 12 Ascensore



Foto 13 Porta blindata



Foto 14 Riscaldamento autonomo





Foto 15 Impianto elettrico a norma



Foto 16



Foto 17 sub 22



Foto 18 sub 22



Foto 19 sub 22



**ELABORATI FOTOGRAFICI**

**OFFLAGA VIA STRADA STATALE 45 bis**



**Foto 1**



**Foto 2**



**Foto 3**



**Foto 4**



**ELABORATI FOTOGRAFICI**  
**MANERBIO VIA SAN FAUSTINO 43**



**Foto 1 – ingresso su via San Faustino 43**



**Foto 2**



**Foto 3**



**Foto 4**



**Foto 5**



**Foto 6**



**ELABORATI FOTOGRAFICI**  
**MANERBIO VICOLO SAN FAUSTINO 22**



Foto 1 - ingresso



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6





Foto 7



Foto 8



Figura 9



Figura10

